



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 9 juin 2020

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
1	19:00	PU/30937-19	Monsieur et Madame Fabrice & Marianna WAUTERS- VARGA	Clos des Chênes 26 construire une annexe de plain-pied sur jardin	X	dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

Vu la situation de la demande en zones d'habitation à prédominance résidentielle et d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;

Vu le règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2006) ;

Vu l'Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 01/03/2012 relative à la conservation de la Nature ;

Vu la situation de la demande à proximité du site classé et de la zone Natura 2000 Station IA3 que constitue le Parc Tournay-Solvay ;

Considérant que la demande concerne une habitation de type 3 façades de gabarit R+2+ Toit à versants faisant partie d'un ensemble de maisons construites dans les années 50' présentant des caractéristiques typologiques et architecturales similaires (revêtement en briques rouges, menuiseries de ton blanc, toiture de ton rouge,...) ;

Considérant qu'il s'agit de construire une annexe d'un niveau d'une superficie de 11 m², de plain-pied sur jardin à toiture plate et à usage de salle manger ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- le démontage de la véranda ;
- la construction d'une annexe de 3 m de profondeur sur une hauteur d'environ 3m20 comportant une toiture végétalisée munie d'un lanterneau

Considérant que cette construction engendrera une rehausse du mur sur lequel elle s'appuie ; que ce mur est non mitoyen ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que le profil du mur rehaussé dépasse de plus de 3 m la profondeur et la hauteur de la construction voisine de référence ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 24/02/2020 au 09/03/2020 ;

Considérant que la demande améliore les conditions d'habitabilité et de confort intérieur

Considérant que les toitures plates seront pourvues d'une toiture végétalisée ; que ce type de toiture présente de nombreux avantages en ce qu'elle isole de la chaleur, du froid et du bruit et en ce qu'elle permet une régulation des eaux de pluie et contribue à éviter les surcharges du réseau d'égout ;

Considérant que la façade arrière de l'immeuble et son jardin sont orienté au Nord ; que dès lors, l'ombre projetée du mur rehaussé est très faible ;

Considérant par conséquent que les dérogations telles que sollicitées ne seraient pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) sont acceptables,

Considérant qu'il y aura lieu cependant, de prévoir une finition soignée du mur rehaussé des deux côtés du mur (pas de blocs apparents)

Considérant que le projet soumis n'est pas susceptible d'affecter significativement la zone Natura 2000; qu'il y aura lieu cependant, de :

- limiter autant que possible la pollution lumineuse dans l'ensemble de l'espace extérieur et suggérer l'usage d'un éclairage de type LED de couleur ambre dont la projection lumineuse est orientée vers le bas ;
- entretenir et gérer les abords sans utilisation de produits phytopharmaceutiques, de biocides ou pesticides ;
- favoriser la plantation d'espèces végétales indigènes et ne pas planter d'espèces exotiques invasives ;
- adapter les barrières et clôtures pour permettre le passage de la petite faune en laissant un passage de 10 cm min;

Considérant qu'en application de l'art. 192 du CoBAT, le permis peut être accompagné d'un planning imposant l'ordre dans lequel les actes et travaux autorisés doivent être exécutés et le délai dans lequel les conditions doivent être réalisées ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus que le projet soumis améliore le confort et l'habitabilité sans porter atteinte aux qualités résidentielles des immeubles environnants et respecte le bon aménagement des lieux ;

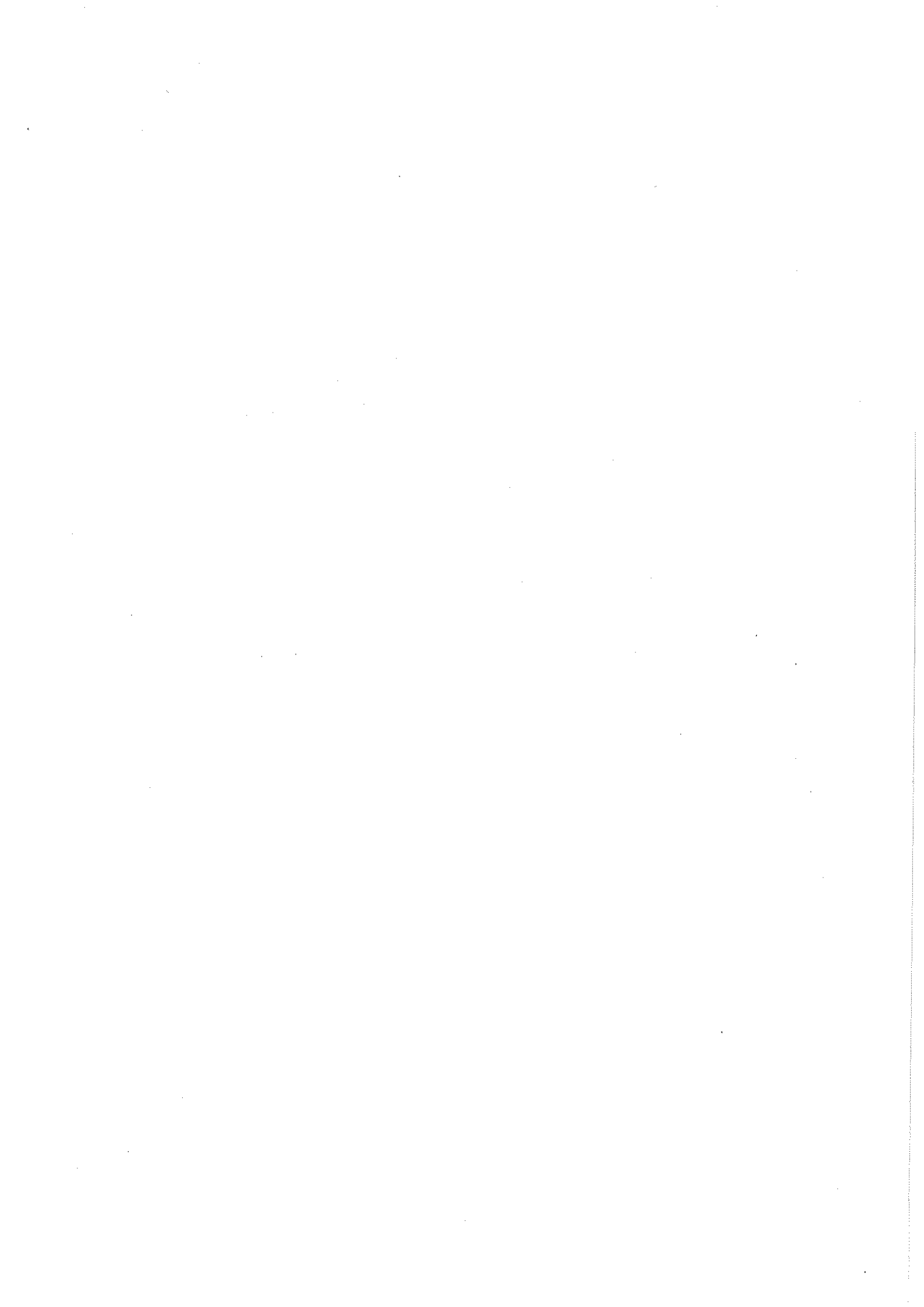
AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS, UNANIME EN PRESENCE DU REPRESENTANT DE LA DIRECTION DE L'URBANISME, DE :

- réaliser les toitures végétalisées et prévoir une finition soignée du mur rehaussé des deux côtés du mur (pas de blocs apparents) au plus tard dans l'année qui suit la réalisation des travaux ;
- limiter autant que possible la pollution lumineuse dans l'ensemble de l'espace extérieur et suggérer l'usage d'un éclairage de type LED de couleur ambre dont la projection lumineuse est orientée vers le bas ;

- entretenir et gérer les abords sans utilisation de produits phytopharmaceutiques, de biocides ou pesticides ;
- favoriser la plantation d'espèces végétales indigènes et ne pas planter d'espèces exotiques invasives ;
- adapter les barrières et clôtures pour permettre le passage de la petite faune en laissant un passage de 10 cm min;

Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2019), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ;

Les dérogations relatives aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.





Réunion de la Commission de Concertation

Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 9 juin 2020

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
2	10:15	PU/30961-19	Monsieur et Madame Roland et Viviane DE WALS- QUENON	Avenue de Tercoigne 28 - 30 aménager un garage au sous-sol du n°30, créer un balcon surplombant la porte de garage du n°28 et réaménager la zone de recul des deux maisons	X	Actes et travaux visibles de l'espace public en ZICHEE art. 333 du CoBAT : ensemble inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier

Vu la situation de la demande en zone d'habitation d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001;
Considérant que la demande concerne deux biens contigus appartenant à une même famille
Considérant qu'il s'agit de deux villas unifamiliales 3 façades accolées construites en 1921 et 1922 par l'architecte A.Verreyt

Vu l'inscription d'office des villas à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles Capitale en vertu de l'art 333 du CoBAT

Vu le refus de permis d'urbanisme (réf. PU/30514-18) délivré par le Collège en date du 17/07/2018 visant à construire un garage au sous-sol du n°30 et restaurer l'accès vers l'habitation ;

Considérant que dans le cadre de ce refus, le Collège a émis un avis favorable sous conditions ; que ce refus a été délivré suite à l'avis conforme défavorable du Fonctionnaire délégué ;

Considérant que suite à ce refus, les demandeurs ont réintroduits une demande de permis visant à construire un garage au sous-sol du n°30, créer une coursive au-dessus de la porte de garage du n°28, adapter le relief des zones de recul et restaurer les accès des deux habitations ;

Situation existante

Considérant que la demande se situe dans le haut de l'avenue de Tercoigne qui se caractérise par un profil transversal de chemin creux fortement arboré, dont les habitations sont situées en hauteur par rapport au niveau de l'assiette de voirie et sont soit isolées soit groupées par deux ;

Considérant que les zones de recul des deux habitations se présentent sous forme de talus importants aménagés en « jardins de rocailles » typiques de l'époque de la construction des maisons, dans lesquels serpentent les accès aux habitations,

Considérant que ce type d'aménagement se caractérise par des cheminements, escaliers et murs de soutènement en pierres sèches, sécurisés par des garde-corps en béton armé imitant des branches d'arbres et planté de plantes de rocailles,

Considérant que ces éléments sont aujourd'hui pour une part disparus et d'autre part dans un état très dégradés

Considérant qu'une tranchée a été réalisée en 1953 dans la zone de recul du n°28 pour réaliser un garage au niveau des caves, suivant un projet de l'architecte Lucien François, qui est venu perturber la vision sur l'ensemble d'origine

Considérant que le temps a fragilisé l'ouvrage de soutènement du talus, que la poussée des terres menace sa stabilité, et par conséquent la conduite de gaz qui passe à cet endroit qui doit par ailleurs être remplacée

Considérant que selon les déclarations émises dans la note explicative, la recharge d'un véhicule électrique en voirie a conduit jusqu'à présent à des actes de malveillance

Considérant que le projet vise à répondre aux nécessités suivantes :

- réaliser un local sécurisé pour la recharge d'un véhicule électrique (scooter) au n°30
- restaurer les accès et l'alimentation en gaz des deux habitations

Situation projetée

Considérant que le garage projeté est de +/- 20m², qu'il nécessite une reprise en sous-œuvre afin d'augmenter la hauteur sous plafond et de réaliser un raccord harmonieux avec les niveaux de la rue et de l'accès au garage contigu

Considérant que la demande est accompagnée d'un rapport circonstancié sur la stabilité du sol et de l'immeuble détaillant les solutions permettant de garantir la faisabilité technique l'aspect final du projet

Considérant que la zone de recul sera entièrement réaménagée par un artisan rocailleur (traitement du talus par enrochement, chemins d'accès en pierre, reconstitution de garde-corps en fibrociment imitation bois, et replantations de plantes de rocailles) ;

Considérant que la séparation entre les deux accès carrossables sera maintenue, quoique de hauteur réduite, et traitée de manière identique

Considérant que le tracé du chemin d'accès à l'entrée du n°28 est légèrement modifié et sera également traité de la même manière avec les mêmes matériaux à l'exception des garde-corps

Considérant que la coursive projetée au-dessus de l'entrée du garage du n°28 permettra de dissimuler le raccord actuel disgracieux entre la façade et le garage et de dissocier le garage de la lecture de la façade, rétablissant la lecture d'origine

Considérant que cette coursive s'inspire du balcon existant au n°30 mais sera munie d'un garde-corps en bois peint en bleu foncé

Considérant que les allées de garages seront réalisées par des bandes empierrées entre lesquelles sera planté du cotoneaster horizontalis afin de maintenir un équilibre des surfaces perméables, d'intégrer les accès dans les aménagements de la zone de recul et de former un ensemble végétalisé cohérent

Considérant que les portes de garages seront en bois peint à 2 ouvrants et que les propriétés seront séparées de l'espace public par des portails en bois de même teinte (bleu et vert foncé) de faible hauteur afin de limiter l'impact visuel des entrées de garage sur le paysage et d'assurer avec les murets existants une continuité visuelle à front de rue.

Motivations

Vu l'état de vétusté et de dégradation des cheminements, des rocailles, et en particulier du soutènement bordant l'entrée de garage du n°28, ajouté à la présence et à l'ancienneté de la conduite de gaz

Vu la nécessité de restaurer la zone de recul et d'intervenir de façon conséquente sur la stabilité du talus pour des raisons évidentes de sécurité;

Considérant que la verdurisation des allées d'accès aux garages améliore l'intégration de celles-ci au reste de la zone de recul et accroît la qualité paysagère de celle-ci ;

Considérant que le projet respecte le caractère ancien et l'intérêt particulier de ces immeubles et leurs zones de recul en ce qu'il propose la reconstitution des chemins garde-corps et rocailles respectant l'esprit de l'aménagement d'origine;

Considérant que les modifications proposées des zones de recul et de la façade du n°28 visent à reconstituer un ensemble paysager cohérent et harmonieux

Considérant que le projet contribue à la revalorisation patrimoniale de l'ensemble des 2 maisons ;

Considérant que le fait que ce soit la même famille qui possède les 2 maisons constitue une opportunité de réaliser un projet d'ensemble cohérent

Considérant que la présente demande tend à rencontrer les remarques ayant conduit au refus de la précédente demande

Considérant que l'avenue de Tercoigne est une rue à sens unique descendant et que le projet se situe du côté du stationnement ;

Considérant que seules 4 maisons sur les 16 maisons construites de ce côté de la rue ne disposent pas de garage ;

Considérant que seule l'habitation n°30 a la possibilité de coupler son entrée de garage à celle de la maison voisine afin de limiter l'impact sur le stationnement en voirie qui se limite à une réduction d'un ½ emplacement ;

Considérant que la demande améliore à la fois les conditions d'accès aux habitations, et la qualité esthétique des abords immédiats mettant en valeur l'ensemble architectural ;

Considérant que le garage projeté, les accès et l'aménagement de la zone de recul sont conformes aux exigences du règlement régional d'urbanisme (titre II) ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet respecte le bon aménagement des lieux et l'intérêt culturel, historique et esthétique de la zone, et participe au maintien de la qualité et à l'embellissement du paysage urbain et à la mise en valeur du patrimoine ;

Considérant cependant que les plans font état de châssis existants en PVC en façade des deux maisons (blanc au n°28 et vert foncé au n°30) et qu'il y aurait lieu de vérifier la légalité de cet état de fait ;

Considérant toutefois que le remplacement de châssis ne fait pas partie de la demande,

Considérant en tout état de cause que le placement de châssis en PVC conduit à la banalisation et l'appauvrissement des caractéristiques architecturales des constructions et qu'il constitue un précédent préjudiciable au paysage urbain

Considérant que respecter le matériau d'origine c'est respecter le langage architectural de l'époque de construction,

Considérant que le matériau, la texture et la division des châssis participent à l'esthétique des façades au même titre que les autres éléments les composants

Considérant dès lors que le placement de menuiserie en PVC ne peut être régularisé et qu'il y a lieu de placer des châssis et portes en bois peint

Considérant également que l'utilisation du PVC est contraire à la politique de développement durable poursuivie par le Plan communal de développement (CC 04/07/2006) visant notamment à encourager la mise en œuvre de matériaux de haute qualité environnementale ;

Considérant que le PVC ne répond pas à ce critère en ce que ce matériau est polluant pour l'environnement depuis sa fabrication jusqu'à sa destruction

Considérant que le matériau correspondant le mieux à la politique d'économie d'énergie et de développement durable est le bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts

Considérant que le dossier est soumis à l'avis de la commission de concertation en vertu de :

- la prescription particulière 21 du PRAS : actes et travaux visibles depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- l'article 207, § 1^{er}, al. 4 du CoBAT : immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier,

AVIS FAVORABLE MAJORITAIRE de la COMMUNE, sous reserve de :

- préciser le matériau de la coursive du n°28 (non mentionné sur les plans)
- réaliser l'entièreté du projet
- placer des châssis en bois lors d'un prochain remplacement
- pour toutes les menuiseries, préférer le bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts
- respecter les dispositions du RRU relatives à l'aménagement des zones de recul en n'y stationnant aucun véhicule

AVIS DEFAVORABLE de la DU

Motivations

Vu le refus de permis d'urbanisme (réf. PU/30514-18) du 17/07/2018 visant à construire un garage au sous-sol du n°30 et restaurer l'accès vers l'habitation ;

Considérant que la création d'un garage privatiserait l'espace public en supprimant un emplacement de parking sur la voie publique ;

Considérant que le passage des véhicules automobiles nécessiterait également la modification du trottoir ;

Considérant que l'avenue de Tercoigne est une rue à sens unique descendant et que le projet se situe du côté du stationnement ; que les places de parking dans la rue sont donc rares et insuffisantes par rapport au nombre de logement ;

Considérant que le projet prévoit une percée importante dans la zone paysagère et que l'impact de cette intervention n'est pas souhaitée ;

Considérant que l'avenue de Tercoigne urbanisée au début du siècle présente une architecture formée de villas de campagne de type 3 ou 4 façades en recul de la voirie et entourées de jardins ; que les zones de recul verdurisées et souvent talutées donnent à l'ensemble un caractère pittoresque qu'il y a lieu de préserver et valoriser ;

Considérant que les deux maisons accolées, même s'ils elles ont été construites par le même architecte, sont de styles et de gabarits très différentes ;

Considérant que la zone de recul doit être aménagée en jardinet et plantée en pleine terre suivant l'article 11 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que l'aménagement paysager devra s'inspirer de la liste des espèces indigènes et conseillées. Il n'est pas permis de planter des espèces végétales exotiques invasives reprises à l'annexe IV de l'ordonnance nature ;

Considérant, de tout ce qui précède, que la demande est contraire au principe de bon aménagement des lieux.

BUP – Direction de l'Urbanisme (DU)



Madame COPPIETERS



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 09 juin 2020

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
3	10:00	PU/30928-19	Madame Anne SCHOLLEN	Drève du Duc 21 régulariser la modification des châssis et d'un muret en zone de recul et modifier la couleur des façades d'une maison unifamiliale	-	application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Vu la situation de la demande en zones d'habitation à prédominance résidentielle et d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquentement ;

Vu le règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2006) ;

Considérant que la demande concerne une maison trois façades, située à proximité immédiate d'un angle, de gabarit *rez + 1 + toiture* ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser la modification des châssis et d'un muret en zone de recul et modifier la couleur des façades d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La modification de la teinte des façades en blanc cassé,
- La mise en peinture des châssis en bois en vert-gris,
- La régularisation du remplacement des châssis, conservant les divisions existantes de droit, avec pose de petits bois dans la partie supérieure des châssis en façade et sur la totalité des châssis des lucarnes,
- La régularisation du remplacement de la porte de garage à trois vantaux par une porte de garage, en bois peint en blanc et vert-gris et à deux vantaux,
- La régularisation de la modification du muret en zone de recul, en vue d'élargir l'allée carrossable menant au garage ;

Considérant que le dossier doit être soumis à l'avis de la commission de concertation pour actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en application de la prescription particulière 21 du PRAS ;

Considérant que le muret en béton de la zone de recul existant de droit présentait une largeur de +/- 1 m, qu'il formait un bac à plantations le long de la limite mitoyenne de gauche (vers le n° 22 du Square du Castel Fleuri) ;

Considérant que la demande de régularisation porte sur la suppression du muret en béton et la réalisation d'un bac planté formé de billes de chemin de fer et présentant une largeur de 60 cm ;

Considérant que le nouveau bac de plantations permet d'élargir l'allée carrossable menant au garage de +/- 45 cm, portant la largeur de l'allée d'environ 2,40 m à pratiquement 3 m ;

Considérant que cet aménagement en zone de recul a engendré une modification du relief du sol supérieure à 50 cm et que la hauteur du bac planté, au droit de la façade, dépasse le mètre ;

Considérant dès lors que les travaux réalisés n'entrent pas dans le cadre de l'article 21, 1° de l'arrêté dit « de minime importance » du 13/11/2008, tel que modifié subséquemment ;

Considérant que les zones de recul participent à l'embellissement de l'espace public ;

Considérant que tant la maison que la zone de recul sont constituées de plusieurs matériaux ; que les billes de chemin de fer sont adossées au muret existant de la maison voisine, en briques rouge-brun ;

Considérant que le bac planté est distant de pratiquement 3 m du muret d'alignement maintenu le long de la parcelle ;

Considérant qu'il s'agit de la seule intervention en zone de recul, qu'elle reste discrète et a maintenu des plantations dans la zone de recul ;

Considérant dès lors que la modification du muret en zone de recul ne contrevient pas aux dispositions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de recul (titre I, art. 11) ;

Considérant que la façade existante de droit est recouverte d'un crépi tyrolien de couleur « ocre rosé », que son soubassement est en briques brunes ;

Considérant que la demande vise sa mise en peinture en blanc cassé ;

Considérant que les châssis placés sont en bois, qu'ils seront repeints en vert-gris ;

Considérant que la porte de garage sera repeinte en blanc et en vert-gris (nouveau RAL) ;

Considérant qu'il y a lieu de conserver les deux couleurs pour la porte de garage et de fournir les références du nouveau vert-gris ;

Considérant que la majorité des façades des maisons voisines sont recouvertes de briques dans les tons rouge-brun ;

Considérant néanmoins que la maison faisant l'objet de la demande est recouverte d'un crépi, contrairement aux maisons voisines en briques ; qu'elle se distingue donc actuellement quelque peu de l'ensemble dans lequel elle se situe ;

Considérant en outre que la teinte du crépi, ocre rosé, est peu commune ;

Considérant que la mise en peinture des façades en blanc cassé s'insère dans la rénovation globale des façades et participerait à la mise en valeur de la maison ;

Considérant que la teinte proposée pour les nouveaux châssis, à savoir le vert-gris, tranchera avantageusement avec la nouvelle teinte de la façade ;

Considérant que les châssis placés améliorent des conditions de confort thermique du logement ;

Considérant que les châssis à régulariser en façades comportent des petits bois dans leur partie supérieure ; que ceux des lucarnes comportent également des petits bois, mais sur toute leur hauteur ;

Considérant que la porte de garage existante de droit, à trois vantaux, comportait déjà des petits bois sur ses vitrages ;

Considérant que la porte de garage à régulariser, à deux vantaux, a conservé le rythme des divisions existantes de droit réalisées par le biais de petits bois ;

Considérant également que le panneautage initial de la porte (contour de chaque vantail) a été conservé lors de son remplacement ;

Considérant que les petits bois placés sur les vitrages des châssis rappellent ceux de la porte de garage ;

Considérant dès lors que les modifications de façades sollicitées, à savoir la mise en peinture du crépi en blanc cassé, le remplacement des châssis avec pose de petits bois et mise en peinture de ceux-ci en vert-gris ainsi que la mise en peinture de la porte de garage modifiée en blanc et vert-gris, s'inscrivent dans une rénovation globale et une mise en valeur du bien visible depuis l'espace public ;

Considérant que les matériaux mis en œuvre pour les châssis et le réaménagement de la zone de recul sont de qualité ;

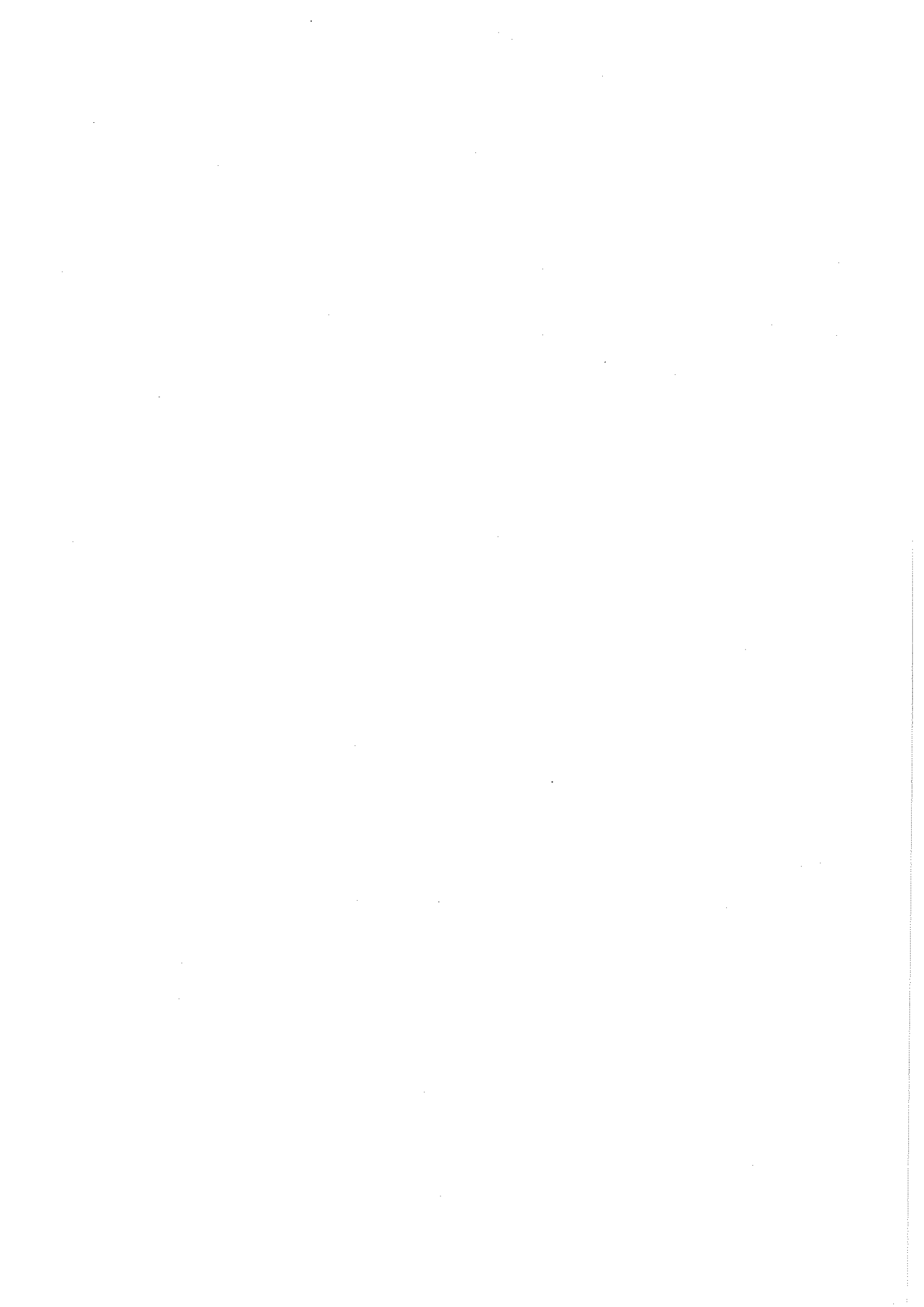
Considérant que les teintes proposées ne sont pas de nature à porter préjudice à la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant par conséquent qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus que le projet ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE UNANIME EN PRESENCE DU REPRESENTANT DE LA DIRECTION DE L'URBANISME sous réserve de :

- fournir la référence de teinte du vert-gris prévue pour les menuiseries

Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2019), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ;





Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 09 juin 2020

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O.	Motifs Redenen
4	10 :30	PU/30854-19	Monsieur et Madame COGELS Maxime et Anjali	Avenue des Lucioles 28 étendre et transformer l'habitation	X	dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)

Vu la situation de la demande en zones d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;

Vu le règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2006) ;

Vu l'inscription d'office de l'immeuble à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (art. 333 du CoBAT)

Vu l'avertissement au propriétaire voisin (annexe II) ;

Considérant qu'il s'agit d'étendre et transformer l'habitation ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La mise en conformité d'un sas d'entrée en zone latérale de recul
- L'extension de l'annexe du rez-de-chaussée
- Le réaménagement des espaces intérieurs et adaptation des façades

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 24/02/2020 au 09/03/2020 ;

Considérant que le dossier est soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier, en application de l'article 207, § 1^{er}, al. 4 du CoBAT ;

Considérant que la maison forme un ensemble avec une autre maison « jumelle » rénovée récemment en 2011 (isolation toiture et extension en façade arrière) ;

Considérant que la largeur de l'extension construite en façade latérale sans autorisation, avant 1962 (cf photos jointe au dossier), est limitée au minimum nécessaire à l'aménagement d'un vestiaire et d'un WC soit 1m05 ; que l'emprise de ce volume ne met pas en péril le bon développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif tel que préconisé par les dispositions du Titre 1 art 12 du RRU;

Considérant que la typologie et les dimensions des pièces du rez-de-chaussée restreignent les possibilités d'aménagement de l'entrée et des besoins en espace d'accueil et de rangement ;

Considérant que l'extension en façade arrière du rez-de-chaussée est construite dans le prolongement de l'annexe existante et ne dépasse pas de plus de 3m la profondeur de l'immeuble voisin tel qu'autorisé à l'art 4 Titre I du RRU- profondeur des constructions en mitoyenneté, la nouvelle annexe s'alignant sur l'annexe du voisin ;

Considérant que cette annexe constitue le prolongement de l'annexe existante ;

Considérant que la nouvelle annexe permet d'adapter les espaces de séjour aux besoins familiaux et standards d'habitabilité actuels ;

Considérant que la toiture plate de cette annexe est partiellement aménagée en terrasse accessible depuis la chambre à coucher ;

Considérant qu'une partie de cette terrasse reste inaccessible afin d'observer un retrait latéral de 1m90 conformément aux dispositions du Code civil en matières de vues ; que cette partie comporte un lanterneau empêchant l'aménagement d'une toiture végétale ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir une finition esthétique de la toiture de l'annexe non aménagée en terrasse, de type galets (pas de membrane d'étanchéité visible) ;

Considérant que les chiens-assis en façade avant et arrière sont conservés et ceux de la façade latérale remplacés par des fenêtres de toiture ;

Considérant que les châssis des façades sont remplacés par des menuiseries de teinte et matériaux différents, la légende figurant sur les plans et la note explicative comportant des incohérences (teinte noir, blanc et bleu) ;

Vu les déclarations de l'architecte en séance concernant les châssis en ce que :

- Les châssis des toitures sont maintenus ;
- Les nouveaux châssis en façade arrière sont en bois de teinte blanche ;
- Le châssis du bow-window du rez-de-chaussée est remplacé à l'identique (division, matériau et teinte) ;

Considérant qu'à terme tous les châssis seront en bois de teinte blanche ;

Considérant que la toiture est isolée et rénovée à l'identique en tuile de teinte rouge orangée ; qu'après isolation, la hauteur de faites des 2 immeubles formant un ensemble, est alignée ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis que le projet ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux ;

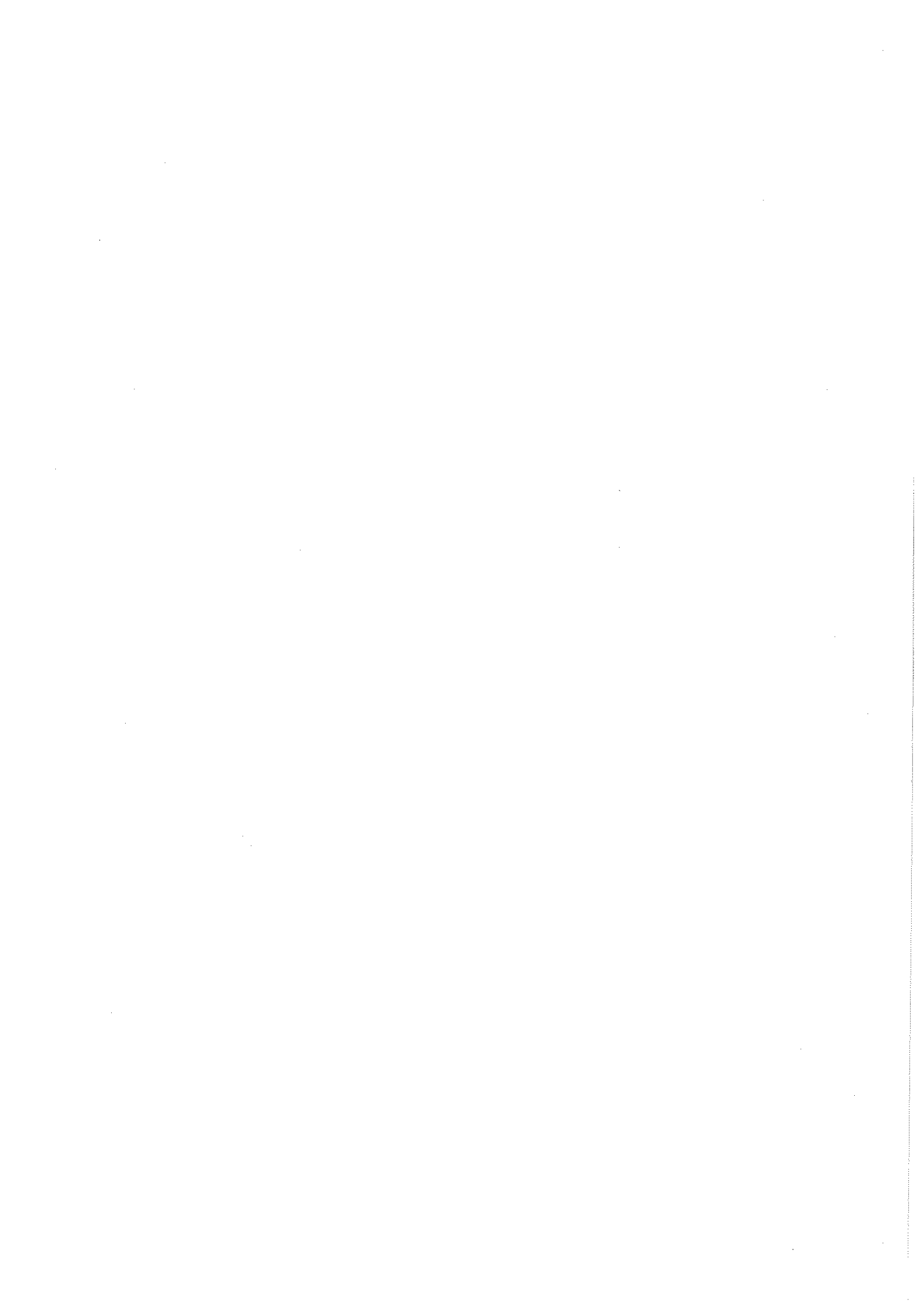
Avis favorable sous conditions à l'unanimité en présence du représentant de la Direction de l'Urbanisme de :

- prévoir les châssis remplacés en bois de teinte blanche et d'uniformiser à terme le remplacement des châssis en bois de teinte blanche
- choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;

Attendu qu'en vertu de l'article 126 § 6 du COBAT (modification du 26 juillet 2013 entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2013), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ;

La dérogation relative aux prescriptions du RRU Titre I art. 12 en ce qui concerne l'aménagement de la zone de retrait latéral est accordée pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme.





Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 09/06/2020

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O.	Motifs Redenen
5	11:00	PU/30842-19	Monsieur et Madame BAILLEUX Anne PETER FLANDERS John	Avenue de la Fauconnerie 38 Régulariser les travaux effectués à l'habitation : châssis et portes en façade avant, construction d'une véranda en façade arrière	X	dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Vu la situation de la demande en zones d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;

Vu le règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2006) ;

Vu l'avertissement au propriétaire voisin (annexe II) ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser les travaux effectués à l'habitation :

- modification des châssis et portes en façade avant,
- construction d'une véranda en façade arrière
- suppression de la terrasse au 1^{er} étage et pose d'une toiture végétale extensive
- réaménagement des espaces intérieurs
- imperméabilisation de la zone de recul

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- dérogation à l'art 11 du titre I du règlement régional d'urbanisme (zone de recul)

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 24/02/2020 au 09/03/2020 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que la véranda construit dépasse légèrement (+/-20cm) du profil mitoyen le moins profond, du côté du n°40 ;

Considérant que ce léger dépassement ne porte pas atteinte aux qualités résidentielles du voisin ;

Considérant que l'extension permet d'améliorer l'habitabilité du rez-de-chaussée et de créer un espace largement ouvert sur le jardin amenant un éclairage naturel au sein de l'habitation ;

Considérant que la terrasse aménagée en toiture de l'annexe du côté du voisin sis au n°36 est supprimée, que la toiture plate de cette annexe sera recouverte d'une toiture végétale extensive et un garde-corps fixé devant la porte fenêtre afin de limiter l'accessibilité à l'entretien de la toiture ;

Considérant que la toiture végétale permettra d'intégrer la biodiversité sur les bâtiments et qu'il est conseillé d'utiliser des végétaux indigènes ;

Considérant par conséquent que les aménagements projetés ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) sont acceptables ;

Considérant qu'en ce qui concerne l'aménagement de la zone de recul, il y a lieu :

- de limiter l'imperméabilisation aux accès aux portes d'entrée et de garage
- de limiter l'accès carrossable à des bandes de roulement ;
- de procéder à la verdurisation de la surface de la zone en dehors des accès à l'immeuble
- de construire un muret et des clôtures basses afin de séparer les domaines public et privé en limitant les ouvertures de ce muret au passage du véhicule et des piétons ;

Considérant que les modifications intérieures sont de nature à améliorer les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant que les modifications des divisions des châssis, portes d'entrée et de garage en façade avant, s'intègrent à l'esthétique de l'immeuble et aux caractéristiques architecturales des immeubles alentour ;

Considérant que les menuiseries sont en aluminium de teinte gris clair ;

Considérant que le matériau correspondant le mieux à la politique d'économie d'énergie et de développement durable est le bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis que le projet ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux ;

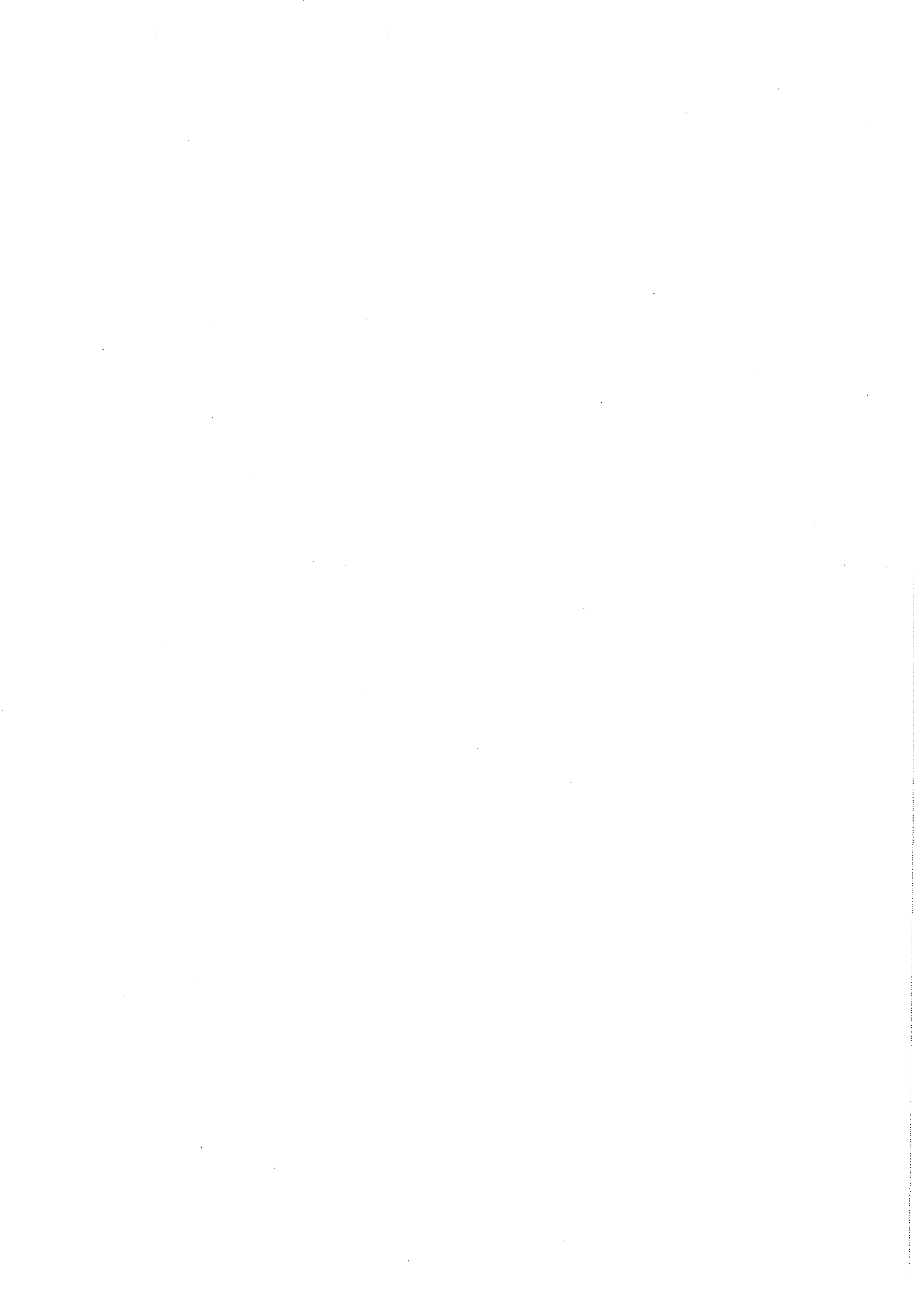
AVIS favorable unanime en présence du représentant de la DU sous réserve de :

- limiter l'imperméabilisation aux accès aux portes d'entrée et de garage
- ne pas stationner dans la zone de recul ;
- limiter l'accès carrossable à des bandes de roulement ;
- procéder à la verdurisation de la surface de la zone en dehors des accès à l'immeuble
- construire un muret et des clôtures basses afin de séparer les domaines public et privé en limitant les ouvertures de ce muret au passage du véhicule et des piétons ;
- privilégier les espèces indigènes lors de la réalisation de la toiture végétalisée
- prévoir, lors du prochain remplacement des menuiseries, des châssis et portes en bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts
- en application de l'article 192 du CoBAT, commencer les travaux de mise en conformité de l'immeuble de démontage de la terrasse et aménagement d'une toiture végétale extensive endéans les 3 mois suivant la notification du permis d'urbanisme et les terminer maximum 3 mois après leur commencement.

Attendu qu'en vertu de l'article 126 § 6 du COBAT (modification du 26 juillet 2013 entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2013), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ;

Les dérogations relatives aux prescriptions du Titre 1 art 4 et 6 du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne la hauteur et la profondeur sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

1 /





Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 09 juin 2020

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
6	11:30	PU/30943-19	Monsieur et Madame Georges David LAMBERT et Amandine BISQUERET	Square du Castel Fleuri 35 transformer et étendre une maison unifamiliale	-	application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Vu la situation de la demande en zones d'habitation à prédominance résidentielle et d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;

Vu le règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2006) ;

Considérant que le dossier est soumis à l'avis de la commission de concertation pour actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en application de la prescription particulière 21 du PRAS ;

Considérant qu'il s'agit de transformer et étendre une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- Réorganiser les espaces intérieurs
- Étendre au rez-de-chaussée en façade arrière
- Étendre au 1^{er} étage en façade arrière
- Modifier le volume de la toiture
- Rénover les façades

Considérant que l'immeuble est une construction 3 façades d'about mitoyenne sur un côté ;

Considérant que l'extension projetée au rez-de-chaussée s'aligne sur la profondeur de l'immeuble mitoyen sis au n° 33 et permet d'adapter les espaces de vie du rez-de-chaussée aux normes de vie actuelles en décloisonnant les nombreux petits espaces intérieurs existants ;

Considérant que cette nouvelle annexe permet également d'améliorer l'éclairage naturel au sein des espaces de séjour et d'améliorer la connexion au jardin, la façade existante comportant peu de percements ;

Considérant que la légère extension au 1^{er} étage au niveau de la chambre est également conforme au Titre 1 du Règlement Régional d'Urbanisme et permet aussi d'améliorer l'éclairage naturel et la convivialité de cet espace ;

Considérant que la toiture de l'annexe du rez-de-chaussée n'est pas aménagée en terrasse accessible depuis la chambre du 1^{er} étage ;

Considérant que le chien-assis projeté en toiture arrière et la modification du pan de toiture permet d'augmenter et optimiser la superficie de la chambre aménagée ;

Considérant que le profil de toiture s'aligne sur le profil voisin et n'implique pas de rehausse

Considérant que le garage est réaménagé afin de faciliter le stationnement d'un véhicule aux standards actuels ;

Considérant que l'immeuble, bien que construit en 1936 et n'étant pas inscrit à l'inventaire, présente des caractéristiques architecturales et esthétiques intéressantes d'un point de vue patrimonial ;

Considérant que l'état des façades de l'immeuble nécessite des interventions afin de le rénover et le conserver en bon état ;

Considérant que les extensions sont traitées dans le respect du style de la maison, certains ouvrages comme le pignon chantourné qui n'existe plus étant restaurés ;

Considérant que la nouvelle porte de garage remplaçant la porte en aluminium s'inspire également des caractéristiques architecturales de l'immeuble tout comme les proportions des nouvelles baies et châssis ;

Considérant qu'un enduit isolant de 12cm d'épaisseur est posé sur l'ensemble des façades ; que cet enduit reproduit les détails de façade existants dans leur quasi-totalité ;

Considérant que ces détails font partie intégrante de la qualité architecturale de l'immeuble et qu'il convient d'assurer une mise en œuvre de qualité afin de garantir la réussite de la restauration du bien ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant que les travaux effectués sur l'enveloppe extérieure participent à la qualité de l'environnement architectural et esthétique alentours ;

Considérant les déclarations de l'architecte en ce que les éléments en PVC de corniche seront remplacés par du bois ;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS, UNANIME EN PRESENCE DU REPRESENTANT DE LA DIRECTION DE L'URBANISME, DE :

- reproduire les détails des parties de façade enduite en respectant les creux et saillies

Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2019), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ;



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 09 juin 2020

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
7	12:00	PU/30921-19	Madame Stefania Depoortere	Avenue des Campanules 60 étendre et transformer une maison unifamiliale	X	dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)

Vu la situation de la demande en zones d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;

Vu le Règlement Régional d'urbanisme adopté par la Gouvernement bruxellois le 21/11/2006 ;

Vu l'avertissement au propriétaire voisin (annexe II) ;

Considérant qu'il s'agit d'étendre et transformer une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- ajouter un étage à toiture plate
- rénover les parties existantes
- réaménager les abords

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)

dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 24/02/2020 au 09/03/2020 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'ajout d'une annexe à toiture plate sur un niveau portant le gabarit de 'immeuble à R+2+Toiture plate, dépasse le profil mitoyen voisin R+2+toiture à versants, ce dépassement étant engendré par les typologies respectives des immeubles ;

Considérant que les rehausses engendrées par l'extension ne portent pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage en ne générant pas d'ombres portées qui auraient pour conséquence de diminuer exagérément la prise de lumière naturelle ;

Considérant que l'immeuble concerné est un immeuble d'about présentant une typologie adéquate à son statut d'immeuble d'angle : construction ne présentant pas de façade pignon mais une façade latérale traitée architecturalement et esthétiquement ;

Considérant que le pignon actuel est inesthétique et que la rehausse habille celui-ci pour constituer une façade à l'architecture et l'esthétique cohérente ;

Considérant que le nouveau gabarit est plus cohérent avec la situation d'angle de l'immeuble : hauteur et proportions ;

Considérant que cette rehausse permet d'adapter l'habitation aux besoins des occupants actuels, notamment en ce qui concerne le nombre de chambres ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière hauteur de façade (titre I, art. 5) et de toiture (titre I, art. 6) sont acceptables ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour modification des caractéristiques urbanistiques, en application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS ;

Considérant que le traitement architectural de la nouvelle annexe, volume à toiture plate aux lignes sobres et épurées, préserve et s'accorde avec les qualités de cet immeuble moderniste ;

Considérant que le balcon latéral aménagé au dernier niveau permet de créer une transition visuelle entre les volumes ancien et nouveau de l'immeuble ;

Considérant que les façades, fortement dégradées par le temps et la pluie, sont réparées et rinnovées par sablage et les châssis remplacés en bois de teinte noire à l'identique,

Considérant qu'il y a lieu de conserver les parties en brique et de ne pas les enduire afin de conserver aux parties anciennes leur caractère d'origine ;

Considérant que dans cet esprit il y a lieu également de prévoir un retrait en façade avant et arrière de minimum 15cm afin de démarquer les parties neuves et anciennes ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir une corniche « bandeau » afin de souligner la rehausse et de créer un couronnement ;

Considérant que la teinte blanche de la rehausse permet de différencier la partie neuve et ancienne tout en utilisant les codes esthétiques de l'époque de construction de ces immeubles des années 30' ;

Considérant qu'il y a lieu de réduire la hauteur sous plafond de la rehausse afin d'améliorer le rapport de proportions entre les différents étages de l'immeuble et d'atténuer l'impact de celle-ci ;

Considérant que ceci implique une dérogation au Titre 2 art 4 du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond ; que cette hauteur est cependant plus en adéquation avec les hauteurs sous plafonds des étages des chambres à l'époque ;

Considérant que la porte pleine métallique de garage (situé en contrebas de la pente) est remplacée par une porte en PVC noir en accordéon dans les mêmes proportions que les châssis du 1er et 2ième étage ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir une porte de garage en bois dont l'esthétique s'inspire des caractéristiques de la porte d'entrée ;

Considérant que l'utilisation du PVC est contraire à la politique de développement durable poursuivie par le Plan communal de développement (CC 04/07/2006) visant notamment à encourager la mise en œuvre de matériaux de haute qualité environnementale ;

Considérant que le PVC ne répond pas à ce critère en ce que ce matériau est polluant pour l'environnement depuis sa fabrication jusqu'à sa destruction ;

Considérant que le matériau correspondant le mieux à la politique d'économie d'énergie et de développement durable est le bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;



Considérant que les abords de l'immeuble, zone de recul et accès, sont réaménagés : reconstruction d'un muret en brique sur chant tel qu'existant (côté Campanules), plantation d'une nouvelle haie pour marquer la limite entre les domaines public et privé, pose de nouveaux portillons aux entrées ;

Considérant que ces aménagements de qualité participent à la mise en valeur des rénovations apportées à l'immeuble ;

Considérant que la plantation de la haie améliore l'intimité des espaces du rez-de-chaussée et permet de créer une zone extérieure de détente, le bien ne disposant pas de zone de cours et jardin ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis que le projet ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS, UNANIME EN PRESENCE DU REPRESENTANT DE LA DIRECTION DE L'URBANISME, DE :

- conserver les parties en brique et de ne pas les enduire afin de conserver aux parties anciennes leur caractère d'origine ;
- prévoir un retrait en façade avant et arrière de minimum 15cm afin de démarquer les parties neuves et anciennes ;
- réduire la hauteur sous plafond de la rehausse afin d'améliorer le rapport de proportions entre les différents étages de l'immeuble et d'atténuer l'impact de celle-ci ;
- prévoir une corniche « bandeau » afin de souligner la rehausse et de créer un couronnement
- placer une porte de garage en bois dont l'esthétique s'inspire des caractéristiques de la porte d'entrée
- choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;

Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2019), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ;

Les dérogations relatives aux prescriptions du RRU en ce qui concerne le Titre I art 5 et 6 en matière de hauteur de façade et de toiture et le Titre 2 art 4 en ce qui concerne la hauteur sous plafond (nouvelle annexe en rehausse) sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme.